

农村私有房屋买卖法律问题研究

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X200308176

UDC_____

厦门大学

硕士学位论文

农村私有房屋买卖法律问题研究

The Research on Legal Issues Concerned With
Rural Private Houses Transaction

张文旺

指导教师姓名: 蒋月 教授

专业名称: 法律硕士

论文提交日期: 2006 年 11 月

论文答辩时间: 2006 年 月

学位授予日期: 2006 年 月

答辩委员会主席:_____

评阅人:_____

张文旺

指导教师: 蒋月教授

厦门大学

2006 年 11 月

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

内 容 摘 要

本文通过对农村私有房屋买卖现状的分析和研究，揭示农村私有房屋买卖法律制度、农村房屋所有权与宅基地使用权关系、物权变动制度设计、法律适用等方面存在的问题，并从司法实务和立法完善两方面提出了解决问题的建议。

本文除前言和结语外，正文共分为三章。

前言扼要分析了农村私有房屋买卖存在问题的表象和法律根源，阐明研究这一课题的意义和写作的动机。

第一章研究了农村私有房屋的内涵和外延，梳理了我国农村住房、农村住房制度、农村私有房屋买卖法律制度的历史演变脉络，分析了各历史阶段国家调整农村私有房屋买卖的立场和特点；从客观存在的现实和农村私有房屋买卖合同案件的司法审判的角度，分析了农村私有房屋买卖现状及其原因；评述了农村私有房屋能否自由买卖的理论争议，论证了农村私有房屋可以自由买卖的观点。

第二章比较分析了土地与建筑物关系的理论和立法例；评价了我国农村房屋所有权与宅基地使用权的关系，分析处理我国农村私有房屋所有权与宅基地使用权关系应当坚持的原则，并创新地提出以“分离”为原则、“结合”为例外的模式代替“房随地走，地随房走”的“一体化原则”模式的思路；具体阐述了农村私有房屋买卖时宅基地使用权移转的处理问题。

第三章研究了物权变动的模式，论证了我国农村私有房屋物权变动应当采物权形式主义模式，公示应统一采登记要件主义；澄清了对物权变动存在影响的合同效力及当前认定农村私有房屋买卖合同效力的依据问题；分析了农村私有房屋产权管理存在的问题，对完善农村不动产规范管理提出建议。

关 键 词：农村；私有房屋；买卖许可

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

Based on analyzing and studying rural private houses transaction status in quo, this dissertation reveals the legal issues existing in rural private houses transaction legal system, the relationship between rural housing ownership and the right to use the rural residence land, the system designed for the change of real right, and the application of law etc. Also, this paper puts forward some suggestions on judicial practice and legislation perfection to solve these problems.

Apart from the foreword and the conclusion, the paper is divided into three parts.

In the preface, the author briefly analyzes the appearances and legal source of issues which exists in rural private houses transaction, and illustrates the significance of making the research and the motivation of writing this thesis.

Chapter One dwells upon the concept of rural private houses from both the intension and extension, makes clear the development of chinese rural housing, the rural housing system and the rural private houses transaction legal system, and analyzes the state's standpoint on adjusting rural private houses transaction in various historical periods; according to the existing objective reality and the judgment of contract cases about rural private houses transaction, this part analyzes the rural private houses transaction status in quo and the causes; discusses on the theoretical distinction concerning the acceptability of freed transaction of rural private houses, and demonstrates the holdings.

Chapter Two makes a comparative analysis about the theory and legislative cases on the relationship between lands and buildings; evaluates the relation between rural housing ownership and the right to use the rural residence land in china, analyzes the principles which should be persisted in when dealing with this relationship, and originates the viewpoint of "separate" in principle and "integrate" as an exception, other than the theory of integration in principle which contests "buildings obey the land, land follow the buildings"; and specifies the transferring of the right to use the rural residence land in the trade of rural private houses.

Chapter Three explores the models of the alteration of real right, demonstrates that the theory of juristic act of real right should be adopted in the alteration of rural

private houses real right and the registration important item doctrine should be adopted uniformly in public display. In this chapter, the author clarifies the contract's legal effectiveness which influences the alteration of real right and the current legal grounds of confirming the legal effect of contract on rural private houses transaction; analyzes issues existing in the management of rural private houses property and puts forward some suggestions on perfecting the administration of real estate.

Key words: Rural; Private Houses; Transaction Permission.

目 录

前 言	1
第一章 农村私有房屋买卖的法律许可	3
第一节 农村私有房屋买卖法律制度考察	3
一、农村私有房屋的界定和农村住房制度	3
二、我国农村私有房屋买卖法律制度	4
第二节 农村私有房屋买卖的现状	5
一、农村私有房屋买卖的客观表现	5
二、农村私有房屋买卖的原因	8
第三节 农村私有房屋自由买卖的理性分析	10
一、农村私有房屋能否自由买卖理论争议述评	10
二、农村私有房屋自由买卖的法律分析	13
第二章 农村私有房屋买卖之宅基地使用权的移转	17
第一节 建筑物与土地的关系	17
一、建筑物与土地关系的理论和立法例	17
二、我国建筑物与土地关系的理论和法律规定	18
第二节 农村私有房屋所有权与宅基地使用权关系模式的选择	21
一、农村房屋所有权与宅基地使用权关系的检讨	21
二、农村房屋所有权与宅基地使用权关系模式的选择	23
第三节 农村私有房屋买卖宅基地使用权的处理	26
一、宅基地使用权的处理	26
二、农民福利性宅基地使用权的保护	26
第三章 农村私有房屋买卖产权的过户	28
第一节 农村私有房屋物权变动模式	28
一、物权变动的模式	28
二、农村私有房屋物权变动模式的选择	30

第二节 农村私有房屋买卖的物权变动	33
一、农村私有房屋买卖物权变动的公示	33
二、影响物权变动的合同效力问题的处理	35
第三节 农村私有房屋产权管理制度的完善	39
一、农村不动产产权管理的现状	39
二、完善农村不动产管理制度的建议	39
结 语	42
参考文献	43

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 The lawful Permission of rural private houses transaction.....	3
Subchapter 1 Review of legal system of rural private houses transaction	3
Section 1 Definition of rural private houses and system of rural housing.....	3
Section 2 Legal system of rural private houses transaction in china	4
Subchapter 2 Current situation of rural private houses transaction.....	5
Section 1 Objective appearance of rural private houses transaction	5
Section 2 Reasons of rural private houses transaction	8
Subchapter 3 The rational analysis on freed transaction of rural private houses	10
Section 1 Review of the theoretical distinction concerning the acceptability of freed transaction of rural private houses	10
Section 2 Legal analysis on freed transaction of rural private houses.....	13
Chapter 2 Abalienation of the right to use the rural residence land in rural private houses transaction	17
Subchapter 1 The relationship between building and land	17
Section 1 The theory and legislative cases on the relationship between land and building	17
Section 2 The theory and statutes on the relationship between land and building in china	18
Subchapter 2 The choice of patterns of the relationship between rural housing ownership and the right to use the rural residence land.....	21
Section 1 Analysis of the relationship between rural housing ownership and the right to use the rural residence land	21
Section 2 The choice of patterns of the relationship between rural housing ownership and the right to use the rural residence land	23
Subchapter 3 Disposition of the right to use the rural residence land	

	in the private houses transaction	26
Section 1	Disposition of the right to use the rural residence land	26
Section 2	Protection of the peasantry's welfare right to use the rural residence land	26
Chapter 3	Transfer of property right in rural private houses transaction	28
Subchapter 1	The alteration patterns of real right of rural private houses	28
Section 1	The alteration patterns of real right	28
Section 2	The choice of the alteration patterns of real right of rural private houses	30
Subchapter 2	The real right's alteration in rural private houses transaction	33
Section 1	Public display of real right's alteration in rural private houses transaction	33
Section 2	Disposition of the issues existing in contract's legal effect which influences the real right's alteration	35
Subchapter 3	Perfect the management system of rural private houses property right	39
Section 1	Current situation of rural real estate property right management ...	39
Section 2	Suggestions to perfect the management system of rural real estate	39
Conclusion	42
Bibliography	43

前言

衣、食、住、行是人类生存和发展的不可缺少的重要物质条件。私有住房是解决住的问题的重要手段。中国人对私有住房的渴求强于外国人。我国农民表现得尤为突出。私有房屋是受宪法和法律保护的农民最主要的私有财产，其可以自由处分。但近年来，当农民出让私有房屋时，却遭遇了被限制的尴尬。

首先，行政规章限制农村私有房屋买卖。如国务院办公厅 1999 年颁布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》（以下简称《严禁炒卖土地通知》）第 2 条规定：“农民的住宅不得向城市居民出售”。其次，物权法草案规定农村私有房屋买卖及其宅基地使用权流转当受限制。2005 年全国人大法工委公布的《中华人民共和国物权法（草案）》（以下简称《人大物权法草案》）第 162 条规定：“宅基地使用权人经本集体同意，可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户；住房转让时，宅基地使用权一并转让。禁止城镇居民在农村购置宅基地。”“农户依照前款规定转让宅基地使用权的，不得再申请宅基地。”再次，司法机关对农村私有房屋买卖合同效力认定不一。全国各地法院、同一地区上下级法院甚至同一法院认定结果不一。有的认定为有效，有的认定为无效。如对杨振如与王宽、王宝春买卖农村私有房屋合同纠纷一案，北京市通州区人民法院以违反强制性规定为由认定合同无效，北京市第二中级人民法院则以未违反强制性规定为由认定合同有效。^①类似结果的判决经媒体报道的不在少数。如 2003 年 2 月 20 日《人民法院报》以《城里人乡下买房不合法被判无效》为题，报道了江苏省海安县人民法院判决农村房屋买卖合同无效案；^②2006 年 6 月 20 日《人民法院报》在《下乡买房坎坷的投资之路》中指出，农村住房只能在集体组织内部成员之间进行交易，不能卖给集体组织之外的人员，^③等等。

经媒体长期宣传，社会公众形成一种共识，即农民不能将房屋转让给城市居民。这种认识是否正确？如果不正确，理论界的争论和司法机关的判决结果是不

① 该案例来源于北京市通州区人民法院（2005）通民初字第 10661 号民事判决书和北京市第二中级人民法院（2006）二中民终字第 2446 号民事判决书部分摘录内容。参见陈晓琼，杨振如与王宽王宝春买卖农村私有房屋合同应认定为无效[EB/OL]. <http://bbs.dahe148.com/read.php?tid=1030&fpage=1>, 2006-05-12.

② 参见钱军，徐爱贤，许桂林，城里人乡下买房不合法被判无效[N]. 人民法院报，2003-02-20（4）.

③ 参见郭丛生，下乡买房坎坷的投资之路[N]. 人民法院报，2006-06-20（B 4）.

是在误导着公众的惯性思维？其法律根源又是什么？

限制农村私有房屋买卖的表象所体现的法律问题是：第一，农村私有房屋所有权的限制问题，即房屋所有权主体能否自由行使处分权，自主选择交易主体；第二，农村私有房屋与其土地是否为独立物权、农村私有房屋所有权与宅基地使用权的关系问题；第三，农村私有房屋物权变动模式、合同效力对该物权变动的影响及农村私有房屋买卖合同效力认定的依据问题。

上述问题，关乎农民的切身利益。作为一个农民出身的基层司法工作者，在处理相关案件时，总感觉此于农民不公。由此，就萌生了将此作为毕业论文选题的想法。

第一章 农村私有房屋买卖的法律许可

第一节 农村私有房屋买卖法律制度考察

一、农村私有房屋的界定和农村住房制度

有人认为,农村私有房屋是指农民个人所拥有的用于生产、生活的自建自住的农舍,这种农舍主要建在宅基地上。^①而房屋是指以家庭为单位,满足家庭生存和发展需要的建筑物,其物质客体为生活用房。^②从功能角度分析,二者相近。不同的是,农村私有房屋包括住房和用于生产、生活的附属设施,其范围大于房屋。如从经济学角度考察,因农村私有房屋还承担着生产、生活之用的双重功能,故其既是生活资料,也是生产资料,范围包括生产之用的附属设施理所当然。但附属设施不宜作过大解释,应以与住房毗邻的生产设施为限。从法律角度考察,农村私有房屋是按所有权性质和主体综合区分的结果,它是农民所有的房屋。根据我国法律规定,农村私有房屋属农民个人所有或家庭共有。所有权主体为农民个人和农民家庭成员,所有权性质为私有。因此,本文认为,农村私有房屋是指属于农民个人所有或家庭共有的住房及其附属设施。

农村住房制度的发展,新中国成立前后呈不同形态。新中国成立前,实行的是房屋私有制度。如有人认为,“至于以一家一户为服务对象,家庭全体成员生活在其中的住宅,是在人类进入以私有制为基础的阶级社会出现的。”^③新中国成立后,建立了不同于以土地私有制为基础的住房制度,具有很明显的本土色彩和时代特征,且不尽稳定。城市住房制度先后经历了私有、公有、福利分房、改革开放后的自有、私有的过程。^④农村私有房屋制度与之相比,无论是产权的性质、构成,还是流转,都不同程度地存在差别,且与政治经济体制的存在形态及变革有着密切关系。这源于土地集体所有制的建立。建国后的土地改革中,将地主住房和富农余房重新分配,中农房屋基本保持原貌。农民住房有了保障,并且为私

① 庄建平,郑淑红.农村私有房屋交易法律困境及其解决思路[J].广东行政学院学报,2005,(5):62-69.

② 转引自金俭.中国住宅法研究[M].北京:法律出版社,2004.2.

③ 同上,第1页。

④ 参见同上,第11—18页。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库